Erfpacht en Kavelregels in relatie tot vergunningvrij bouwen
Strook 4B en 5B Sportheldenbuurt Zeeburgereiland

Door acceptatie van de erfpachtaanbieding heeft u met de gemeente een erfpachtovereenkomst gesloten voor een zelfbouwkavel op Zeeburgereiland. Deze overeenkomst is onder voorwaarde van bestuurlijke bekrachtiging. In de kavelregels welke onderdeel uitmaken van de erfpachtovereenkomst staan de voorwaarden, waaronder het maximum bruto vloeroppervlak (bvo) waaraan uw bouwplan moet voldoen en het bouwvlak waarbinnen de bebouwing gerealiseerd moet worden.

Wij ontvangen regelmatig vragen over hoe mogelijkheden van vergunningvrij bouwen zich verhouden tot de kavelregels. Daarom een korte toelichting ter verduidelijking.

Vergunningvrij bouwen in relatie tot de kavelregels

Op 1 november 2014 is een wijziging van het Besluit omgevingsrecht in werking getreden. Hierin zijn onder andere publiekrechtelijke regels opgenomen over vergunningvrij bouwen. De publiekrechtelijke voorwaarden voor het vergunningvrij bouwen van een bijbehorend bouwwerk zijn verruimd. Uw architect kan u hierover informeren.

Het gegeven dat u eventueel *publiekrechtelijk* bevoegd bent om een vergunningvrij bouwwerk op te richten, laat echter onverlet dat u de *privaatrechtelijke* kavelregels alsmede alle nadere erfpachtvoorwaarden onverkort dient na te leven. Onderdeel van deze voorwaarden is dat u de door u op te richten bebouwing dient te realiseren binnen de grenzen van het bouwvlak zoals blijkend uit de kavelregels en dat u het maximaal voorgeschreven metrage bvo niet mag overschrijden. Slechts na schriftelijke privaatrechtelijke toestemming van de gemeente bent u bevoegd van de kavelregels en de overige erfpachtvoorwaarden af te wijken. De gemeente kan aan haar eventuele toestemming voorwaarden verbinden.

Indien de gemeente privaatrechtelijk instemt met realisatie van een bouwplan dat meer bvo bevat dan in de erfpachtvoorwaarden is overeengekomen dan zal de grondwaarde (en de hieraan gerelateerde canon of afkoopsom voor 50 jaar) worden aangepast. Een toelichting op de werkwijze vindt u in de erfpachtovereenkomst ('Financiële gegevens', onder 'C. Grondslagen Grondwaarde, Canons en Afkoopsom').

Bestuurlijke goedkeuring erfpachtovereenkomst en levering van de kavel

Indien u binnen de in de erfpachtovereenkomst bepaalde termijn over een in werking getreden omgevingsvergunning voor de bouw van uw woning beschikt, zal de bestuurlijke bekrachtiging van de erfpachtovereenkomst in beginsel worden voorbereid. Na de bestuurlijke bekrachtiging van de erfpachtovereenkomst vindt de notariële vestiging van het erfpachtrecht plaats. Pas na deze akte passering bij de notaris – de juridische vestiging - kunt u feitelijk over het terrein beschikken.

In het kader van de voorbereiding van de bestuurlijke bekrachtiging wordt u gevraagd de verleende omgevingsvergunning te overleggen met daarbij een meetstaat (NEN 2580) waaruit het bvo van het gehele bouwplan blijkt. Dit betreft dus zowel het deel waarvoor vergunning nodig *plus* het deel dat eventueel vergunningvrij wordt gerealiseerd.

Indien uw bouwplan afwijkt van het bouwvlak uit de kavelregels en/of meer bvo bevat dan maximaal is toegestaan, zal de gemeente bepalen of zij hier mee in kan stemmen. Indien de gemeente niet instemt met de afwijking dient u uw bouwplan aan te passen. Dit doet geen enkele afbreuk aan enige termijn die in de erfpachtvoorwaarden is opgenomen.

November 2015

Indien de gemeente wel instemt, dan wordt de grondwaarde (en de hieraan gerelateerde canon/afkoopsom voor 50 jaar) voor het aantal bvo dat het maximale metrage dat is toegestaan volgens de erfpachtvoorwaarden overstijgt, evenredig verhoogd. Deze wijziging en de gevolgen hiervan voor de grondwaarde en canon / afkoopsom voor 50 jaar worden alsdan tussen u en de gemeente schriftelijk vastgelegd en meegenomen in het traject van de bestuurlijke bekrachtiging. Het bestuurlijk besluit wordt vervolgens naar de notaris gestuurd om de uitgifteakte voor te bereiden, waarna de kavel juridisch geleverd kan worden.

Wijkt uw bouwplan niet af van de kavelregels en de overige erfpachtvoorwaarden, dan wordt het bestuurlijk besluit direct voorbereid, bekrachtigd en naar de notaris gestuurd om de uitgifteakte voor te bereiden.

Overige vragen met betrekking tot vergunningvrij bouwen

Een aantal zelfbouwers heeft gevraagd of bovenop een vergunningvrije aanbouw een terras aangelegd mag worden. Het Besluit omgevingsrecht stelt dat een vergunningvrije aanbouw niet voorzien mag zijn van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte.

Ook is gevraagd of het toegestaan is de kelder te verlengen onder een vergunningvrije aanbouw. Het Besluit omgevingsrecht stelt dat een vergunningvrije aanbouw op de grond moet worden gebouwd; dat betekent dat er geen kelders of souterrains kunnen worden gebouwd en er niet bovenop bestaande aan- of uitbouwen wordt gebouwd. Kruipruimten zijn wel toegestaan.

Heeft u nog vragen?

De Kaveldesk is speciaal ingesteld voor vragen van zelfbouwers op Zeeburgereiland. U kunt de Kaveldesk bereikten via Kaveldesk@amsterdam.nl.